



RÉGIONS / NOUVELLE AQUITAINE

Terrains à bâtir : après Bordeaux Métropole, toute la région au bord de la surchauffe



L'accès au foncier pourrait rapidement devenir très difficile dans une majorité de territoires de Nouvelle-Aquitaine.



Jean-Philippe Déjean

Les mises en ventes de terrains à bâtir ont piqué du nez dans toute la région au 1er semestre 2021 tandis que les ventes progressaient et que les stocks s'enfonçaient dans le rouge. Autant de facteurs annonciateurs d'une crise qui se rapproche dans la construction de logements individuels. En Gironde, la situation est encore plus tendue, souligne l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso) et confirme le début d'une véritable pénurie. Le ZAN (zéro artificialisation nette) pourrait permettre de sortir de l'anarchie, estime Jérôme Banderier, vice-président de l'Oiso.

"La production, représentée par les mises en vente, a sérieusement reculé alors que dans le même temps les ventes continuaient à augmenter et que la courbe des stocks connaissait un

effondrement [en Nouvelle-Aquitaine]. Si la courbe des ventes passe au-dessus de celle des stocks, ce qui semble sur le point d'arriver, alors le marché sera à coup sûr entré en surchauffe !", a prévenu en substance Jérôme Banderier, vice-président de l'Oiso (Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest) et président de l'Unafam (Union nationale des aménageurs).

Jérôme Banderier s'est exprimé lors de la présentation de ces résultats le 7 octobre dernier en présence de Guillaume Séguy, vice-président de l'Oiso en charge du terrain à bâtir. Oiso dont le nouveau président est depuis le 1er juin Christophe Duportal.

Nouvelle-Aquitaine : le diagnostic global

Malgré une amélioration sensible de la situation l'an dernier au deuxième semestre, avec un peu plus de 1.000 terrains à



bâtir mis en vente contre près de 700 au 1er semestre 2020, le marché a connu un nouvel accès de faiblesse en Nouvelle-Aquitaine en ce début d'année. Le nombre de terrains mis en vente a ainsi chuté de plus de 35 % au 1er semestre 2021, avec 643 lots proposés à l'achat.

Cette évolution prend un relief préoccupant, comme l'ont souligné les orateurs, quand on la rapproche de la trajectoire des deux autres paramètres clés que sont les ventes réalisées et les terrains encore à l'offre (stock). Au 1er semestre 2021, le nombre de ventes a ainsi fortement progressé dans la région, passant de 896 au 2e semestre 2020 à 1.211 au 1er semestre 2021, soit +35,1 %. Or, cette hausse est allée de pair avec une baisse marquée du stock. Ce dernier, constitué de 2.000 terrains encore à l'offre au 2e semestre 2020, ayant dégringolé à 1.430 lots au 1er semestre 2021 : soit une chute de -28,5 %.

Production/ventes/stock vus des territoires

A l'échelle territoriale, le sud des Landes s'impose comme le moteur le plus dynamique pour les ventes, avec plus de 10 % du marché régional au 1er semestre 2021. Ce qui était déjà le cas au 1er semestre 2020. A noter qu'en 2021 le sud des Landes est rejoint dans son dynamisme par la Communauté d'agglomération Rochefort-Océan.

Pour le sud des Landes, Jérôme Banderier et Christophe Séguy sont formels. Le marché dans cette partie du département est alimenté par les reports d'achats venus du Pays basque, où la flambée des prix oblige à trouver des opportunités côté landais. La partie nord des Landes connaît un phénomène comparable mais beaucoup moins intense avec les reports d'investissement des Girondins. Ce dynamisme landais est d'autant plus frappant que pendant la même période les ventes à l'échelle régionale faiblissent. En particulier à Bordeaux rive gauche, grand arc collé à l'ouest de Bordeaux Métropole (de l'estuaire au nord jusqu'à l'Entre-Deux-Mers au sud), où les mises en vente de terrain sont passés de 5 à 10 % de parts du marché régional au 1er semestre 2020 à moins de 5 % au 1er semestre 2021.

La production repart dans les agglos de La Rochelle et Royan

Côté production, la situation est plus tranchée : des territoires à plus de 10 % de parts du marché régional au 1er semestre 2020, comme Arcachon (bassin), Bordeaux Rive gauche et le sud des Landes s'effondrent à moins de 5 %. Tandis que d'autres redémarrent pied au plancher, à l'instar des communautés d'agglomération Royan-Atlantique et La Rochelle (de moins 5 %

à plus 10 % sur un an) et que d'autres, comme le Nord Gironde (Médoc-Blayais) se relancent.

Le niveau des stocks est tendu dans l'ensemble de la région, avec seulement cinq mois de visibilité, à l'exception notable de la région de Pau. Le sud des Landes, Arcachon, la Rive droite de Bordeaux Métropole, Périgueux ou encore les agglomérations de Saintes et Rochefort-Océan résistent. Jérôme Banderier relève que cette érosion des stocks est largement due au refus de nombreux maires, en particulier en zone rurale, de diviser comme il le faudrait la surface des terrains à construire.

Des terrains à bâtir toujours trop grands dans la région

"En Bretagne et dans le Languedoc-Roussillon, les constructions de maisons individuelles consomment deux fois moins de terrain qu'en Nouvelle-Aquitaine. Dans notre région nous pourrions créer deux à deux fois et demi plus de lots à construire avec les mêmes surfaces", déroule en substance Jérôme Banderier.

Ventes en détail au 1er semestre 2021 :

- **Gironde** : 425 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 620 m² au prix de 157.000 euros.
- **Charente-Maritime** : 390 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 465 m² au prix de 78.000 euros.
- **Landes** : 210 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 695 m² au prix de 82.000 euros.
- **Pyrénées-Atlantiques** : 126 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 770 m² au prix de 82.000 euros.
- **Dordogne** : 40 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 935 m² au prix de 29.000 euros.
- **Lot-et-Garonne** : 20 ventes de terrains à bâtir d'une surface moyenne de 780 m² au prix de 61.000 euros.

La météo du marché en Gironde et... à La Rochelle

Elle est franchement moins bonne, pour ne pas dire pire, que dans l'ensemble de la région. Puisque au 1er semestre 2021 la production s'effondre de -50 % sur un an, avec 176 mises en vente, alors que les ventes explosent du même ratio, à +50 % (423 ventes). De son côté, le nombre de terrains encore à l'offre passe -comme cela est craint à l'échelle de la région-, avec 367 lots, au-dessous de celui des ventes. La Gironde se retrouve ainsi en situation de pénurie, avec cinq mois de stocks. Autre évolution préoccupante : la remontée des grands terrains de 800 m² et du poids des ventes à plus de 170.000 euros "phénomène qui



devrait s'accroître au regard de l'offre" commente l'Oiso. Si elle tend à se généraliser cette montée des prix pourrait avoir des effets fortement délétères.

Donné comme perdu voire totalement asphyxié il y a quelques mois à cause de la nouvelle règle du "zéro artificialisation nette (ZAN)", le marché de la communauté d'agglomération de La Rochelle a pour ainsi dire miraculeusement redémarré. Heureux dénouement qui pourrait se filmer comme un film d'horreur puisque cette relance semble avoir propulsé La Rochelle dans un nouvel environnement : celui des villes pour super riches, comme en Floride... commentent les observateurs. Pendant la

table ronde organisée à l'issue de la présentation de ces chiffres Jérôme Banderier, qui s'était inquiété au début de l'année sur l'application du ZAN à La Rochelle, est revenu plus largement sur cette nouvelle disposition réglementaire de lutte contre la bétonisation des espaces non construits :

"Ce sera un électrochoc pour certains, de mon point de vue cela sera salvateur pour la profession. Le ZAN nous a permis d'ouvrir les yeux sur le fait que la façon dont nous travaillons n'est pas toujours la plus vertueuse....", a observé en substance Jérôme Banderier, pour qui le ZAN va permettre de sortir d'une production anarchique. ■